



Versie september 2023

### DE FEITEN

Op 1 januari 2024 gaat de **'Wet kwaliteitsborging voor het bouwen' (Wkb)** stapsgewijs in. Het doel van de wet is het verbeteren van de bouwkwaliteit van gebouwen door het voorkomen van bijvoorbeeld constructiefouten, brandonveilige situaties of slecht functionerende ventilatie. Met deze wet moet op het moment van oplevering van een bouwwerk een (onafhankelijk vastgesteld) gerechtvaardigd vertrouwen te zijn dat wordt voldaan aan alle eisen uit het Bouwbesluit. De bouwkwaliteit moet worden vastgesteld door een erkende private kwaliteitsborger.

De installateur – die door de wet ook als 'aannemer van werk' wordt gezien – heeft nu meer verantwoordelijkheid voor het aanleveren van informatie voor het consumentendossier (opleverdossier) en het dossier bevoegd gezag en wordt breder aansprakelijk voor eventuele gebreken die aan de installateur kunnen worden toegeschreven, ook als die niet meteen bij oplevering zijn opgemerkt.

Voor nu gaat de wet alleen gelden voor nieuwe bouwwerken in de zogenaamde **gevolgklasse 1**. Op 1 juli 2024 gaat

de wet ook gelden voor verbouwactiviteiten in gevolgklasse 1. Dat is de laagste risicoklasse waar bijvoorbeeld eengezinswoningen en kleinere bedrijfspanden onder vallen. Na 3 jaar na inwerkingtreding van de Wkb zal een evaluatie plaatsvinden en afhankelijk hiervan volgen gebouwen in hogere risicoklassen.

Bouwwerken die onder gevolgklasse 1 vallen zijn:

1. Vrijstaande eengezinswoningen, twee-onder-een-kapwoningen en rijtjeswoningen, inclusief eventuele garages en andere soorten aanbouwen. Voorwaarde is dat deze woningen op de grond staan en niet op een ander bouwwerk of op een andere woning worden gebouwd. Appartementen zijn dus uitgesloten van gevolgklasse 1. Ook woningen bedoeld voor kamergewijze verhuur, zoals studentenhuizen, en zorgwoningen vallen niet onder gevolgklasse 1.
2. Woonboten en andere drijvende woningen.

## Factsheet Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb)

3. Vakantiehuisjes en andere vakantieverblijven. Vakantieappartementen vallen er niet onder.
4. Bedrijfshallen en fabriekspannen van maximaal twee verdiepingen. Het gaat dan bijvoorbeeld om hallen bedoeld voor opslag of productie, inclusief een kantoor of kantine, magazijnen, kassen en dergelijke. Kantoorgebouwen, winkelpanden en dergelijke vallen niet onder gevolgklasse 1.
5. Opslagruimten, magazijnen en andere bouwwerken vallend onder punt 4 van maximaal twee verdiepingen die gebouwd worden bij kantoren, winkels en dergelijke.
6. Fiets- en voetgangersbruggen met een overspanning van maximaal 20 meter over wegen en spoor- en waterwegen. Worden de bruggen gebouwd over provinciale wegen of rijkswegen dan vallen ze niet over gevolgklasse 1.
7. Overige bouwwerken bedoeld voor wegen (geen viaducten en dergelijke), vaarwegen, stroomvoorziening, en dergelijke als ze niet hoger dan 20 meter, bovengrond gebouwd en niet waterkerend zijn. Denk hierbij bijvoorbeeld aan kleine windmolens, keermuren en zendmasten.

het project en welke maatregelen nodig zijn. Op basis van dit borgingsplan controleert de borger de werkzaamheden en het bouwwerk. Omdat er nu in een eerder stadium meer informatie beschikbaar moet zijn, levert de installateur ook eerder dan eerst gedetailleerde informatie zoals berekeningen aan.

Maak duidelijke afspraken met de hoofdaannemer en de kwaliteitsborger over hoe en wanneer welke informatie door de installateur moet worden aangeleverd, voor het **dossier bevoegd gezag** en het **consumentendossier**.

De monteurs die het werk uitvoeren zullen soms een inspectie moeten doen. Een borger zal bijvoorbeeld willen weten of de wand waaraan de binnenunit is bevestigd voldoende zwaar is zodat er geen geluid wordt doorgegeven. De monteur maakt dan een aantal foto's om dat aan te tonen. Je kunt voor de inspectie de **digitale lijsten van ISSO** gebruiken, die je gratis kunt downloaden van de [ISSO website](#). Daarvoor moet je eerst [hier](#) een profiel aanmaken. Die digitale lijsten kunnen worden ingelezen in de inspectiesoftware om daarna te worden ingevuld. Er zijn verschillende aanbieders van zulke software. Bespreek met de hoofdaannemer wat de beste optie is.

Verklaring kwaliteitsborger en dossier bevoegd gezag

- Het "dossier bevoegd gezag" bevat alle relevante informatie over het bouwproject, inclusief de originele plannen, wijzigingen die tijdens de bouw zijn aangebracht, technische specificaties, inspectieverslagen en andere documenten die de voortgang en de naleving van de regelgeving documenteren. Dit dossier is van essentieel belang voor het beoordelen van de daadwerkelijke uitvoering

## IN DE PRAKTIJK

Als het werk vergunning plichtig is en valt in **gevolgklasse 1**, dan wordt er een **kwaliteitsborger** ingeschakeld door de hoofdaannemer of de opdrachtgever. De kwaliteitsborger stelt een **borgingsplan** op. Hierin staat onder meer welke risico's er zijn tijdens

## Factsheet Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb)

van het project en het controleren of deze overeenkomt met de verleende vergunningen en de geldende bouwvoorschriften.

de klant aangeeft dat alle gebreken zijn verholpen.

Wanneer de kwaliteitsborger of de gemeente een probleem ziet, kan de gemeente in een uiterst geval de bouw stilleggen.

### Consumentendossier

- Het consumentendossier (ook wel opleverdossier genoemd) is het dossier dat de aannemer overhandigt aan de opdrachtgever/consument bij oplevering. Uit dit dossier moet blijken dat het bouwwerk aan de contractuele eisen voldoet. Het bevat tekeningen en berekeningen van het bouwwerk, gebruiksfuncties, gebruikte materialen, handleidingen en onderhoudsrichtlijnen voor installaties/apparatuur etc.

De installateur/aannemer is verantwoordelijk voor de gevolgen van alle gebreken in de bouw die hij zelf veroorzaakt heeft. Als er gebreken zijn, dan kan de klant de aannemer dwingen om de fouten te repareren. Ook als de klant deze fouten pas later ontdekt, na oplevering. Het is dus goed om je ervan te verzekeren dat de **aansprakelijkheidsverzekering** op orde is. Dit komt ook aan de orde tijdens de tweejaarlijkse NVKL-audit.

De (onder)aannemer moet de klant laten weten of en hoe hij zich heeft verzekerd tegen faillissement en risico's op schade en gebreken.

Klanten kunnen, net als in de huidige situatie, 5% van het bouwbedrag (aaneemsom) parkeren bij de notaris. Nu gaat dit bedrag automatisch naar de aannemer als het gebouw klaar is. Na invoering van de Wkb keert de notaris het geld aan de aannemer uit, wanneer

### **Meer informatie over dit onderwerp**

Neem contact op met Zohar Tzur via [zohar@nvkl.nl](mailto:zohar@nvkl.nl) of 06 - 20 50 73 08.